Kungälvsbostäder



Engagemang och utmaningar

Årsberättelse 2014

Innehåll
Årsberättelse 2014

2014 i korthet 4
Vd Bettina Öster Tunberg 6
Våra medarbetare 8
Våra hyresgäster 9
Ur hyresgästens perspektiv 10
Våra fastigheter 12
Projektledare Zumra Boskovic 14
Årsredovisning
- Förvaltningsberättelse 16
- Resultaträkning 21
- Balansräkning 22
- Kassaflödesanalys 24
- Noter 25

Revisionsberättelse 38
Nyckeltal och definitioner 40
Miljöredovisning 42
Fem år i sammandrag 44
Fastighetsförteckning 45

Foto:
Omslag: Birger Lollo, Scandinav Bildbyrå AB
Sid 6, 8, 10, 14: Anders Västlund
Sida 9: Justem Johnsson, Scandinav Bildbyrå AB

2014 i korthet

2014 var ett händelserikt år präglat av ett högt tempo, förväntningar på förändring och många glädjeämnen. Här är några av de saker som ägde rum under året.

152 Så många miljoner satsar vi på nya fastigheter och underhåll i befintliga under 2014.



Nya tvättstugor blir det på Orren 14 mellan låghusen. Fyra nya moderna tvättstugor ökar antalet tvättpass för de boende med 50 procent. Tvättstugorna är en del av en omfattande upprustning av området.

1, 5 miljoner lägger vi på våra utemiljöer 2014. Nästa år dubblar vi den summan då vår ambition är att skapa trygga och trivsamma utemiljöer.

Vi växer under året med ytterligare en medarbetare när vi förstärker med en egen projektledare. **+1**
Nu är vi 14 medarbetare som alla strävar efter att erbjuda våra hyresgäster ett tryggt boende med hög trivsel och god service. Och som vill arbeta för att vara en aktiv part i Kungälvs utveckling.



Utökad förstudie

Den förstudie av vårt renoveringsbehov som påbörjas 2013 utökas i början av året till att omfatta även Tvetgatan, Fontin och Centrum. Vi har nu undersökt närmare 70 procent av vårt bestånd och fått en bild av vad som behöver göras de närmsta 30 åren.

Nytt låssystem i 46 entréer på Komarken för högre säkerhet och en tryggare boendemiljö. Vi installerar även säkerhetsdörrar i källare och kompletterar utomhusbelysningen med fler belysningspunkter för en tryggare upplevelse av den yttre miljön.



229 balkonger renoveras under året på Gula Komarken och Trekungagatan/Ingegatan.

13 787 sökande finns vid årsskiftet registrerade i vår bostadskö. Antal förmedlade lägenheter till kön var 271 stycken och den genomsnittliga väntetiden under 2014 varierade från 3,5 till 11 år beroende på område. Hur vi ska möta bostadsbristen och behovet hos våra bostadssökande är en av våra största utmaningar de närmsta åren.



Ett gemensamt första spadtag tar vi i september på den efterlängtade Kongahällatomten. Tillsammans med Förbo, Coop fastigheter, Riksbyggen och Kungälvs kommun planterar vi ett träd som får symbolisera områdets tillväxt och gröna profil. Under året påbörjas projekteringen av vår fastighet på områdets västra del som omfattar närmare 70 lägenheter.

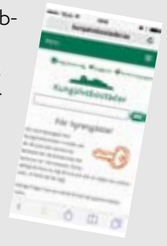
266 000 kW/h blir den sparade elförbrukningen under året. För att komma dit fortsätter vi vårt arbete med att byta ut belysning till LED-armaturer i våra fastigheter och på våra gårdar.



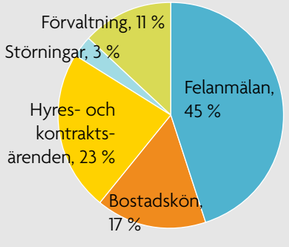
Ny vd

I april tar Bettina Öster Tunberg över som vd för Kungälvsbostäder.

Följsam design
Över 159 000 besök på vår webbsida görs med mobil eller surfplatta. Därför bestämmer vi oss för att göra om designen på vår sajt så att den anpassas efter användarens skärmstorlek. På detta sätt blir sidan enklare att använda oavsett enhet.



68%
Nöjda hyresgäster
Vi lyckas höja andelen nöjda och helnöjda hyresgäster till 68 procent. Vi jobbar vidare mot vårt mål på 85 procent nöjda kunder.



18 969 telefonsamtal rings till 23 98 50 under året. De allra flesta samtalen tar vår kundtjänst hand om som får goda omdömen i årets nöjdkund undersökning. 80 procent av våra hyresgäster är helnöjda eller nöjda med kundtjänst jämfört med 65 procent 2013.

Invigning av Hareslätt blir det i oktober när kommunen klipper banden för starten av ett helt nytt bostadsområde i Marstrand. Här planerar vi 16–20 naturnära lägenheter i energisnåla hus endast en kort promenad från havet.



Trygghetsboendet Orren
Under 2014 bygger vi vårt första och Kungälvs enda trygghetsboende. I början av hösten skriver vi kontrakt med de nya hyresgästerna som efter årsskiftet flyttar in på Solhultsgatan 8. Där har de tillgång till en gemensamhetslokal med kök och uteplats samt en friskvårdslokal. Förutom ljusa och fräscha lägenheter med hög standard har boendet bemanning av en trygghetsvärdinna. I huset finns även 13 LSS-bostäder som kommer att hyras av kommunen samt en lokal för deras hemtjänstpersonal.



Vi har arbetat med att formulera vår nya framtid

”Ett stort fokus kommer att ligga på att förbereda organisationen för att i högre takt kunna producera nya bostäder och bidra till Kungälvs utveckling.”

En ny vision, affärsplan och renoveringsstrategi. Kungälvsbostäder tar ett helhetsgrepp och formulerar sin framtid i nya styrdokument.

Företaget står inför stora utmaningar. Under den kommande femårsperioden är målsättning att producera minst 250 nya bostäder och omfattande renoveringar planeras.

– Vi ska producera nya, attraktiva lägenheter och arbeta efter en hållbar och långsiktigt renoveringsplan. Kungälvsbostäder kommer att vara en stor uppdragsgivare i Kungälv de närmsta 30 åren, säger Bettina Öster Tunberg som är vd för Kungälvsbostäder.

Nya styrdokument sätter kursen och består av bland annat uthållighet, framförhållning, kommunikation, boinflytande och samverkan. Som en röd tråd löper relationen till hyresgästen.

I den nyformulerade visionen står det: ”Hos oss är varje person betydelsefull”.

– Det är lätt att ett sådant påstående bara blir ord. Men vi har planerat vår budget och affärsplan med hyresgästen i centrum.

Rent konkret märks förhållningssättet bland annat i satsningar på dialogmöten där hyresgästen får möjlighet att uttrycka sina tankar kring trygghet och trivsel i sitt boende.

Bettina Öster Tunberg menar att det är viktigt att komma ut och möta hyresgästerna där de bor. Exempelvis har alla medarbetare engagerats i målsättningen att under två år besöka samtliga Kungälvsbostäders hushåll för att presentera sig och tala om boinflytande och samverkan.

Hela beståndet har även delats upp i femton delar som har fått en egen fadder i form av företagets medarbetare. Varje fadder ska ha lite extra kontakt med sitt fadderområde och har i uppdrag att genomföra något trevligt för de boende under året.

– Medarbetarna på Kungälvsbostäder är vår bästa verktygslåda för att nå våra mål, säger Bettina Öster Tunberg.

Ett stort fokus kommer att ligga på att förbereda organisation för att i högre takt kunna producera nya bostäder. Därför är det extra viktigt att skapa en god arbetsplats där medarbetarna trivs och känner engagemang.

– Det gör vi bland annat via medinflytande i de långsiktiga strategierna och affärsplanen.

Bettina Öster Tunberg försöker skapa engagemang med sitt ledarskap genom att se lösningar istället för problem och vara ett gott föredöme. Även relationen till samarbetspartners och kommunen präglas av engagemang. För Kungälvsbostäder är det centralt att vara en aktiv part i Kungälvs utveckling och expansion.

– De nya styrdokumenten innehåller strategier och väldefinierade mål som ger Kungälvsbostäder en trygg och tydlig riktning framåt.

Text: Åsa Rehnström

2014

VÅR VISION

”Vi är det självklara valet av hyresvärd i regionen. Vi är öppna, flexibla och framåtblickande. Hos oss är varje person betydelsefull.”

SERVICE
HÅLLBARHET
KUNDNÖJDHET
AFFÄRSMÄSSIGHET

ska genomsyra allt vi gör

VÅR AFFÄRSIDÉ:

- Producera nya och attraktiva bostäder
- Skapa och gestalta. trygga, trivsamma och vackra utemiljöer.
- Aktivt arbeta efter en hållbar och långsiktig renoveringsstrategi.

80%

Vi kommer årligen att mäta motiverat medarbetarindex. Målet är att nå ett MMI på 80 procent 2019.

Vår organisation

Under året blev vi ytterligare en medarbetare när vi anställde en teknisk byggprojektledare. Hos oss på Kungälvsbostäder arbetar idag 14 personer, varav 11 kvinnor och tre män.

Företagets ledning består av verkställande direktör, förvaltningschef, ekonomichef samt informationsansvarig.

Förutom ledningen utgörs organisationen av en projektledare, en förvaltargrupp med tre förvaltare och två administratörer av serviceanmälningar som leds av förvaltningschefen samt en grupp för uthyrning och ekonomi med två hyres- och kontraktsadminsitratörer, en redovisningsansvarig samt en ekonomiassistent och som leds av ekonomichefen. Hyres- och kontraktsadministratörerna utgör tillsammans med de två administratörerna för serviceanmälan vår kundtjänst.

Duktiga medarbetare och ett gott ledarskap är en förutsättning för att vi ska klara av att nå våra övergripande mål.

Kungälvsbostäder ska vara en attraktiv arbetsgivare som kan behålla kompetenta och erfarna medarbetare och dessutom tilltala nya medarbetare att söka sig till företaget.

Ledarskapet ska präglas av tydlighet, öppenhet och dialog med medarbetarna. Vi ska erbjuda en stimulerande arbetsmiljö där möjlighet till medarbetarinflytande och individuell utveckling finns, och där det är tydligt vilka förväntningar som ställs. De som arbetar för eller inom Kungälvsbostäder ska känna trivsel och engagemang för sitt arbete.

79 procent av de anställda på Kungälvsbostäder är kvinnor. För övriga allmännyttiga bolag är siffran runt 30 procent.

79



Våra kunder

VÅRA HYRESGÄSTER

Vår ambition är nöjda hyresgäster som trivs i sitt boende. Samtliga hyresgäster får någon gång under året möjligheten att besvara en hyresgästundersökning. Under 2014 valde 37 procent av våra hyresgäster att göra detta vilket är en ökning med 7 procent jämfört med året innan.

Arbetet med att öka kundnöjdheten har fortsatt under 2014 och resultatet från våra undersökningarna visar att vi är på rätt väg. Vi går från 63 procent nöjda eller helnöjda hyresgäster till 68.

Vår kundtjänst har tagit ett rejält kliv uppåt och fått mycket goda omdömen. 80 procent är helnöjda eller nöjda med bemötandet från kundtjänst jämfört med 65 2013, och 78 procent är helnöjda respektive nöjda med hur serviceinriktade Kundtjänst är jämfört med 67 föregående år.

Ett annat område där vi har förbättrat oss är på frågor rörande säkerhet och trygghet vilket är ett resultat av ett medvetet arbete med trygghetsvandringar, komplettering av utebelysning, installation av säkerhetsdörrar och nya låssystem. Missnöjet med städningen av gemensamma utrymmen har minskat vilket är något vi under året arbetet tillsammans med vår entreprenör för att åtgärda.

Genom att sponsra evenemang som Komarkens dag och Sommarstart har vi under året bidragit till aktiviteter för våra boende i Komarken samt våra yngre hyresgäster. Vi har även sponsrat driften av utomhussimbadet i Kungälv som på så sätt kunnat erbjuda våra hyresgäster rabatt på entrén under den heta sommaren.

I slutet av året bjöd vi in de hyresgäster som under året bott 25 år i samma lägenhet hos oss år till kontoret på en fika. Vi hade också förmånen att få ta med oss en grupp hyresgäster på en guidad tur på Bohus fästning i facklornas sken.

VÅR MARKNAD

Trycket på lediga lägenheter har varit fortsatt högt och vår bostadskö har vuxit ytterligare. 13 787 personer fanns registrerade i kön vid årets slut. Av dessa är 12 procent våra egna hyresgäster. Närmare 60 procent är redan boende i kommunen medan 12 procent finns i Göteborg. Övriga stora grupper är från grannkommunerna Ale och Stenungsund.

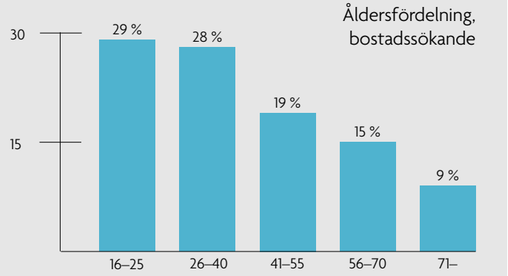
Under året förmedlade vi 271 lägenheter via vår bostadskö. Det genomsnittliga antalet intresseanmälningar per lägenhet var 177 och den genomsnittliga kötiden var över fem år.

Trots en god uthyrningssituation kommer vi att i framtiden behöva arbeta mer för att attrahera nya hyresgäster till våra nyproducerade lägenheter. Under 2014 deltog vi på Boplats Göteborgs regiondag tillsammans med övriga allmännyttiga bostadsbolag i kranskommunerna. Där hade vi möjligheten att möta bostadssökande och informera om vårt trygghetsboende och kommande nyproduktioner.

Vi hade även två tillfällen att möta marknaden i Kungälv – dels i samband med Nationaldagsfirande på Bohus fästning där vi deltog som sponsor med personal på plats men framförallt under den välbesökta Kungälvsmässan på Mimers Hus i september.

I samarbete med Kungälvs kommun anordnades i december en konstisbana på Nytorget. En för tillfället tom lokal kunde lånas ut till några idrottsföreningar som bedrev caféverksamhet och stod för skridskoutlåningen.





Forum för engagemang – gårdsrådet i Fontin

”En förutsättning för att engagemanget består är att det finns en chans att påverka och att det blir resultat.”

Genom gårdsrådet har hyresgästerna i Fontin fått gehör för sina synpunkter och påverkat sitt område.

– Kungälvsbostäders förvaltare lyssnar på oss och tar oss på allvar, säger Annika Oleryd i föreningen.

Vi träffar Annika Oleryd i gårdsrådets lokal, i botten av Kungälvsbostäders huslänga på Lärkgatan. Om några timmar ska rådet ha möte och Annika har kokat litervis med kaffe i sin lägenhet i grannuppgången.

– Jag har bott här sedan 1998. Jag blev frälst direkt – jag trivs jättebra, både med min lägenhet och med området. Här är otroligt vackert.

Sedan hon gick i pension för något år sedan har hon engagerat sig allt mer i gårdsrådet. På mötena är det hon som skriver protokoll. Sedan en tid finns ingen ordförande, men Annika tycker det fungerar bra ändå.

– Det är en rak och konstruktiv dialog. Alla som bor i området är välkomna på gårdsrådets möten, som hålls fyra gånger per år. 10–20 personer brukar komma varje gång.

De senaste åren tycker hon att Kungälvsbostäder blivit riktigt bra på att lyssna på hyresgästerna, och i möjligaste mån tillfredsställa deras önskemål.

– Vi har till exempel fått en ny grillplats och Kungälvsbostäder har målat om invändigt i bottenvåningen på längan jag bor i. Det är väldigt uppskattat. Och på Fontinvägen ordnade de så att några farthinder, som många hyresgäster klagade på, justerades.

På senare år har området också bland annat fått förbättrad belysning och upprustning av barnens lekplats. Från Kungälvsbostäder är det förvaltaren Peter Schülen som håller i kontakten med gårdsrådet.

– Han är saklig, lyssnar och diskuterar och är tydlig med vad som är möjligt och inte möjligt att påverka, säger Annika.

Man har också arbetat mycket med trygghet i området. Kungälvs kommun har bland annat gallrat i skogen upp mot friluftsområdet för att förbättra sikten. Kungälvsbostäder fungerar ofta som en länk mellan hyresgästerna och andra aktörer, som kommunen och polisen.

Framöver kommer gårdsrådet och Kungälvsbostäder att fokusera särskilt på brandsäkerhet. Det är ett område där det kommit fram att hyresgästerna inte har så god kunskap, och man ska bland annat tillsammans gå runt i fastigheterna och inventera hur det ser ut.

Annika Oleryd tycker det är viktigt att engagera sig i området där man bor.

Men en förutsättning för att engagemanget består är att bostadsbolaget lyssnar och att det finns en chans att påverka.

– Det är jätteviktigt att det blir resultat. Om man märker att det händer saker ökar också engagemanget.

Och själv planerar hon att fortsätta vara kvar, och arbeta för ett bra bostadsområde.

– Det är nog här jag trivts bäst av alla de ställen jag bott på i mitt liv. Jag vill inte flytta härifrån någonsin, säger hon.

Text: Kalle Lekholm

2014

”Vi ska vara kända som en hyresvärd som är lättillgänglig och lyhörd.” och där hyresgästerna ”har inflytande över sitt boende”.

Kungälvsbostäders strategi 2015-2019

41%

Så många hyresgäster var helnöjda eller nöjda med hur lyhörda vi var som hyresvärd 2014. Det är vi självklart inte nöjda med. För 2015 har vi lagt upp en plan för ett nytt sätt att arbeta för att förbättra den siffran.



29 möten med våra hyresgäster ute i områdena har det blivit under året. 2015 höjer vi ambitionen och arbetar för att skapa fler tillfällen att möta våra hyresgäster.

Våra fastigheter

Kungälvsbostäder äger och förvaltar närmare 2 700 lägenheter och 140 lokaler med en sammanlagd yta om 196 429 kvadratmeter. Fastigheterna finns i de fyra kommundelarna Kungälv, Ytterby, Kode och Romelanda.

Vårt bestånd är varierat och består av centralt belägna flerfamiljshus, miljonprogramsområden och enplanshus av villakaraktär liksom radhus i ytterområden och höghus i centrum. Majoriteten av våra fastigheter är byggda på 50-, 60- och 70-talen.

ANSVARSFULL FÖRVALTNING

En av våra allra viktigaste uppgifter är att hålla fastigheterna i ett bra skick och att på så sätt erbjuda våra hyresgäster ett gott och trivsamt boende. Under 2014 har vi lagt över 120 miljoner kronor på underhåll och investeringar i befintliga och nya fastigheter. Många underhållsprojekt är resultat av synpunkter och önskemål från våra hyresgäster och vår målsättning är att hyresgästerna ska vara delaktiga i arbetet med att utveckla och förbättra den fastighet som de bor i, i så stor utsträckning som möjligt.

ÅRETS PLANERADE UNDERHÅLL

Arbetet med det planerade underhållet har hållit hög fart över året. Vi inledde med att färdigställa de nya tvättstugorna på Övre Komarken. Två huskroppar byggdes mellan låghusen och här finns nu fyra moderna tvättstugor med energieffektiv tvättutrustning som tillsammans med befintliga tvättstugor erbjuder hyresgästerna i området ett stort antal tvättmöjligheter.

Vi har fortsatt renoveringen av våra fastigheters balkonger och under 2014 var det dags för hyresgäster på Trollhättevägen, Trekungagatan/Ingegatan samt Kastalagatan att få sina balkonger upprustade.

För att förbättra inomhusklimatet har ventilationsarbeten gjorts i Fontin, Centrum och på Nedre Komarken.

Vi har avslutat det periodiska lägenhetsunderhållet på Nedre Komarken och Kristinedalsgatan samt inlett arbetet på Gula Komarken.

FASTIGHETSSKÖTSEL

Fastighetsskötsel utförs på entreprenad av Riksbyggen. Vår målsättning på sikt är inre fastighetsskötsel i egen regi.

Städning av trapphus och gemensamma utrymmen utförs på entreprenad av Samhall AB och yttre skötsel utförs på entreprenad av PEAB som påbörjade sitt uppdrag i maj 2014.

UTEMILJÖER ATT TRIVAS I

En av våra målsättningar är att skapa trivsamma och välskötta utemiljöer. Under året har vi bland annat utökat planteringarna över hela Gula Komarken med fler buskar och perenner utmed husfasader och i rabatter. I Olseröd iordningställde vi en ny lekplats och boulebana för både yngre och äldre hyresgäster. På Borgmästarängen rustade vi upp grönområdet och grillplatsen i samband med att vi anlade fler efterfrågade parkeringsplatser.

TRYGGHET OCH SÄKERHET

En stor del av den upplevda tryggheten handlar om belysning. För bättre ljus och en ökad trygghet har vi fortsatt arbetet med att byta ut befintlig utomhusbelysning till LED-armaturer samt med att förtäta denna med ytterligare belysningspunkter i bland annat Fontin, Gula Komarken och på Trekungagatan/Ingegatan. Även trapphus och gemensamma utrymmen inomhus på bland annat Kongahällagatan har fått förbättrad belysning med nya LED-armaturer för en ökad trygghet.

För att minska risken för inbrott har vi installerat säkerhetsdörrar till källare, barnvagnsrum och cykelrum i flera områden. Vi har också fortsatt installationen av låssystemet Aptus i våra fastigheter för att höja husens skalskydd.

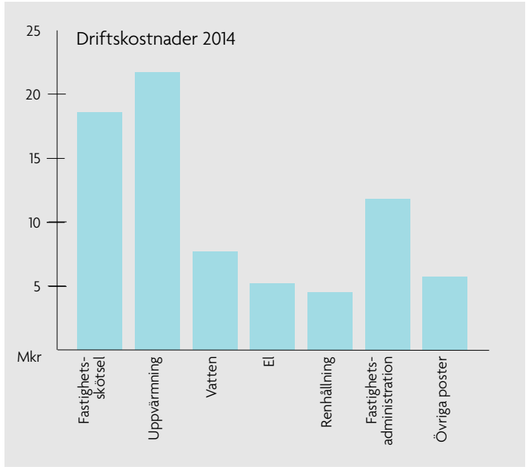
NYA FASTIGHETER

En annan av våra viktiga uppgifter är att bidra till Kungälvs utveckling och expansion genom att producera nya och attraktiva bostäder.

Under 2014 har vi producerat 47 nya lägenheter i vårt Trygghetsboendet på Komarken. Bostäderna har byggts av Skanska och samarbetet har skett i partneringform, vilket har inneburit en nära samverkan mellan alla inblandade parter i projektet under hela byggprocessen.

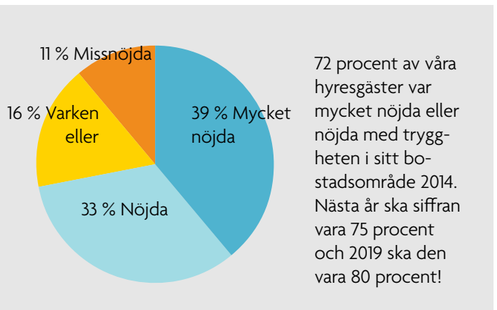
Projekteringen av Hareslätt och den första fastigheten på Kongahälla drog igång i slutet av året samtidigt som detaljplanen för Östra delen av Kongahälla, där vi planerar att bygga ytterligare en fastighet, ställdes ut på samråd.

Under året har vi tittat vidare på olika möjligheter och alternativa placeringar för modulboende för ungdomar för att hitta ett så kostnadseffektivt alternativ som möjligt.



360

lägenhetsbesiktningar
har våra tre förvaltare genomfört
under året.



72 procent av våra hyresgäster var mycket nöjda eller nöjda med tryggheten i sitt bostadsområde 2014. Nästa år ska siffran vara 75 procent och 2019 ska den vara 80 procent!









Vi är många som tror och satsar på Kungälv



”Utmaningar kräver förberedelser. Byggprocessens tidplan är oerhört viktig liksom kommunikation, god dialog och samtal.”

Under de närmsta åren satsar Kungälvsbostäder på flera nybyggnadsprojekt samtidigt som man ska genomföra ett flertal renoveringar och stambyten av det befintliga beståndet. Det är utmaningar som kräver förberedelser.

– Bra planering och en korrekt kalkyl ökar förutsättningarna för att det blir rätt från början. Helheten blir tydlig mycket tidigare i processen och risken minskar för sena omtag med ökade kostnader som följd, säger Zumra Boskovic.

Hon är ny projektledare på Kungälvsbostäder och den som kommer att ha huvudansvaret för företagets nyproduktioner. Med sig har hon yrkeserfarenhet från både beställar- och entreprenörhållet. Enligt henne är byggprocessens tidplan oerhört viktig.

– Ett hus ska stå i 50–100 år. Därför måste man avsätta gott om tid i början av projektet då man planerar, projekterar och handlar upp en entreprenör. Tillsammans planerar man sedan byggproduktionen för bästa resultat. På så sätt sparar man både tid och pengar i slutändan.

De kommande åren väntar flera stora nybyggnadsprojekt. Kungälvsbostäder är en av aktörerna som tillsammans med Kungälvs kommun är med och utvecklar Kongahälla, en ny stadsdel i Kungälv. Av de runt 900 planerade bostäderna ska Kungälvsbostäder stå för cirka 120 hyreslägenheter fördelade på två olika kvarter.

– Byggnationen av Kvarter 9 startar hösten 2015 och närmare 70 lägenheter blir klara för inflyttning 2017. Kvarter 10 på den östra delen har planerad byggstart 2017 och inflyttning 2019, under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft i tid.

– På Hareslätt kommer vi att bygga 16–20 lägenheter i vacker naturmiljö. Även här är byggstart beräknad till slutet av 2015 med inflyttning vid årskiftet 2016/2017.

Kungälvsbostäder planerar också en förtätning i befintliga bostadsområden, bland annat Fontin och på Nordmannatorget. För det har man hos kommunen ansökt om ändring av detaljplaner. Arbetet med att hitta nya områden för nyproduktion pågår kontinuerligt.

Förutom nybyggnationer väntar genomgripande renoveringar och en preliminär tidplan har tagits fram som sträcker sig över flera år. Den omfattar till exempel stambyten av vatten- och avloppsledningar, elinstallationer, byte av vissa ytskikt, köksinredning, fönster, tak, delar av fasader samt värme- och ventilationssystem.

Renoveringarna ska bland annat leda till bättre inomhusklimat, bättre tillgänglighet och sänkta energikostnader. Eftersom behovet ser olika ut i alla områden kommer insatserna att anpassas därefter.

– Vi vill passa på att genomföra så många renoveringar som möjligt samtidigt för att minska besväret för hyresgästerna.

Kungälv som stad befinner sig i en omfattande tillväxtfas och Kungälvsbostäder är en av många parter som bidrar till att föra utvecklingen framåt. Det kräver engagemang och goda samarbeten. Zumra Boskovic menar att det är något som Kungälvsbostäder bäst skapar genom tydlig kommunikation, bra avtal och respekt för alla parter.

– Vi är många som tror och satsar på Kungälv. Det är ett fantastiskt roligt arbete att vara en del av, säger hon.

Text: Åsa Rehnström

2014



Nästa nybyggnation, efter vårt Trygghetsboende, är kvarter 9 på Kongahällatomtens västra del där cirka 70 lägenheter planeras, samt närmar 20 naturnära lägenheter på Hareslätt, Marstrand. Båda byggena drar igång under 2015.



Under en 30-årsperiod kommer vi att stamrenovera

1856

lägenheter. Det är 70 procent av vårt bestånd.

Årsredovisning
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Kungälvsbostäder får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2014. Stiftelsen Kungälvsbostäder är ett allmännyttigt bostadsföretag som äger och förvaltar bostäder och lokaler inom Kungälvs kommun. Stiftelsen bildades 1949 av Kungälvs kommun som tillsköt kapital. ”Stiftelsen har till ändamål att såsom allmännyttigt bostadsföretag inom Kungälvs stad förvärva, bebygga och förvalta fastigheter och tomträtter för upplåtande av hyresbostäder”. Idag är Kungälvsbostäder ett modernt bostadsföretag med egen administration och förvaltning, samt med fastighetstjänster som upphandlats i konkurrens. Kungälvs kommun utser styrelse och revisorer. Kungälvsbostäder är anslutet till SABO och Fastigo.

STYRELSE OCH REVISORER
Styrelsens sammansättning:

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	**Suppleant**
Ulla Johansson, ordförande	Bernt Lundborg
Jane Bredin, vice ordförande	Tobias Gisslander
Benny Andersson	Göran Christiansson
Kent Börjesson	Bo Åslund
Emil Höglund	Liban Wehlie

REVISORER

Ordinarie	**Suppleant**
Michael Lindengren, auktoriserad revisor	Gunilla Lönnbratt, auktoriserad revisor
Ywonne Nordin, lekmannarevisor	Sven-Olof Lundwall, lekmannarevisor
Jan Abrahmansson, lekmannarevisor	Göran Ragndal, lekmannarevisor

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
Bettina Öster Tunberg



Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

VERKSAMHET
Kungälvsbostäder är den största hyresvärden i Kungälv idag med cirka 2 700 lägenheter samt kommersiella lokaler i ett varierat bostadsbestånd. Vår ambition är att vara en aktiv del i Kungälvs utveckling och expansion genom att producera nya och attraktiva bostäder, skapa trygga och trivsamma utemiljöer, och arbeta efter en hållbar och långsiktig renoveringsstrategi.

ORGANISATION
Under 2014 har vi fått en ny vd när Bo Genvad gick i pension och efterträddes av Bettina Öster Tunberg som närmast kommer från Poseidon. Vi har även rekryterat en teknisk byggprojektledare som startade sitt arbete efter sommaren. Detta innebär att vi nu är 14 (13) medarbetare på företaget som arbetar med ledning, förvaltning, fastighetsutveckling, uthyrning, ekonomi, nyproduktion, kommunikation och kundservice.

VIKTIGA HÄNDELSER 2014
Den förstudie avseende renoveringsbehovet av våra fastigheter som pågått under en tid utökades i början av 2014 till att omfatta även Fontin, Centrum och Fridhem. Senare under året presenterades resultatet som ger oss en bild av vad vi behöver göra i vilka fastigheter och en långsiktig renoveringsplan tog form.

Styrelsen, ledningen och personalen har arbetat med att ta fram en långsiktig strategi och övergripande mål för verksamheten 2015–2019. I arbetet har en kartläggning av företagets risker gjorts och en ny vision och affärsidé har formulerats. Målen har brutits ner i en affärsplan med prioriterade satsningar för 2015. Samtidigt har året internt färgats av ett omfattande arbete med att implementera redovisningsprincipen K3, vilket har inneburit att samtliga fastigheter i vårt bestånd har delats in i komponenter.

Under året har arbetet med vårt trygghetsboende pågått i Komarken. I juni var det dags att annonsera ut de 34 trygghetsbostäderna och under hösten förmedlades lägenheter och kontrakten skrevs. Efter årsskiftet blir det inflytt i två etapper. I september togs ett symboliskt gemensamt första spadtag på Kongahällatomten då ett träd planterades som en symbol för den nya stadsdelen som ska växa fram i Kungälv. Senare under hösten startade projekteringen.

Två av årets större underhållsprojekt var bytet av balkonger på Trekungagatan och Ingegatan där 165 balkonger bland annat fick nya fronter samt ombyggnationen av fjärrvärmedistributionen på Kongahällagatan 80–118.

För att öka tryggheten för våra hyresgäster har vi genomfört stora satsningar på att installera låssystemet Aptus i ett antal fastigheter samt utrusta källare med säkerhetsdörrar och komplettera med fler belysningspunkter samt starkare ljuskällor både på gårdar och i allmänna utrymmen.

VÅRA FASTIGHETER
Kungälvsbostäders 2 695 lägenheter är fördelade på fyra kommundelar i Kungälvs kommun. Bostädernas yta uppgår till 174 321 kvm och lokalernas yta till 22 108 kvm. Under året pågick bygget av Trygghetsboendet Orren som ger ett tillskott på 47 lägenheter varav 34 förmedlades via vår bostadskö under 2014 och 13 hyrs av Kungälvs kommun som LSS-bostäder.

Fastighetsskötsel och underhåll utförs på entreprenad av Riksbyggen. Städning av trapphus och gemensamma utrymmen utförs på entreprenad av Samhall AB. Avtalen löper till och med april 2016. Yttre skötsel utförs från och med maj 2014 på entreprenad av PEAB.

VÅRA HYRESGÄSTER
Vi arbetar hårt för nöjda hyresgäster. Alla som bor hos oss får någon gång under året möjligheten att besvara en hyresgästenkät. Under 2014 valde 37 procent av våra hyresgäster att göra detta. Resultatet visar att vi har lyckats höja andelen helnöjda samt nöjda hyresgäster till 68 % (63 %).

EKONOMI, SAMMANFATTNING
Under året har Kungälvsbostäder implementerat redovisningsprincipen K3. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35, vilket bland annat innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om. Omräknade jämförelsetal presenteras i samtliga räkningar och noter. Den största förändringen jämfört med tidigare princip är att en större del av underhållet redovisas som investering i stället för kostnad, vilket innebär att årets resultat blir positivare än med tidigare princip. Den nya principen innebär ingen förändring av kassaflödet för Kungälvsbostäder. Effekterna av övergången redovisas i not 2.

Resultat efter skatt för 2014 uppgår till 23,7 Mkr (5,3 Mkr). Soliditeten uppgår till 33,0 % (31,3). Driftöverskottet uppgår till 87,3 Mkr (64,4). Ett ökat avskrivningsunderlag beroende på investeringar i förvaltningsfastigheter har medfört ökade avskrivningar 28,7 Mkr (27,5). Resultat före finansförvaltningen uppgår till 52,0 Mkr (28,7). Ökningen jämfört med föregående år beror främst på att större del av årets underhåll avser komponentbyte och redovisas som investering i balans-

räkningen enligt redovisningsprincipen K3, se vidare avsnitt investeringsverksamheten i kassaflödesanalysen. Snitträntan är något lägre än föregående år 2,95 % (3,18). Den sjunkande snitträntan har inneburit att resultatet från finansförvaltningen har minskat med 0,7 Mkr och avser minskade räntekostnader med 0,6 Mkr och minskade ränteintäkter på våra placeringar med 1,3 Mkr.

HYRESINTÄKTER

Nettoomsättningen uppgår till 195,9 Mkr (190,2) varav hyresintäkterna bostäder 166,1 Mkr (162,6), lokaler 20,6 Mkr (20,4). Hyresintäkterna för bostäder för har ökat med 3,5 Mkr, 2,2 %. Hyresnivån för lägenheter uppgick i genomsnitt till 970 kr/kvm (962).

Sammantaget har hyresintäkterna påverkats av förhandlingar och nyuthyrningar. Kungälvsbostäders bostadsbestånd är fullt uthyrt. Årets hyresförhandlingar resulterade i en differentierad hyreshöjning för bostäder med en genomsnittlig höjning på 1,65 %.

DRIFTSKOSTNADER OCH DRIFTNETTO

Årets driftkostnader uppgår till 75,4 Mkr (73,9). Driftkostnader per kvm uppgår till 383 kr/kvm (376). Ökningen beror främst på ökade hyres-, och kundförluster samt att kostnaderna för fastighetsskötsel avseende yttre miljö har ökat. Snöröjnings-, och uppvärmningskostnader har minskat, vilket är en effekt av energibesparande åtgärder i kombination med det mildare klimatet under årets första och sista tertial.

SKATTER

Redovisad skatt uppgår till -2,8 Mkr (-2,5). Av skattekostnaden utgörs -3,5 Mkr (0,1) av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde hänförligt till förvaltningsfastigheter. Aktuell skatt uppgår till -1,9 Mkr (-1,6). Kungälvsbostäders omfattar förutom aktuell skatt även kostnader för mervärdesskatt, för vilken fastighetsbranschen har begränsad avdragsrätt, samt fastighetskatt och personalrelaterade skatter och avgifter.

KASSAFLÖDE

Löpande verksamheten
Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade till 61 Mkr (37). Ökningen förklaras främst av förbättrat rörelseresultat före finansiella poster.

Investeringsverksamheten
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -124 Mkr (-41) och utgörs till största delen av investeringar i nyproduktion med -74 Mkr och investeringar i befintliga fastigheter -50 Mkr. Investeringar i fastigheter gav därmed investeringsverksamheten en likvidförändring med -83 Mkr (41).

Finansieringsverksamheten
Inget kassaflöde från finansieringsverksamheten utgår, vilket förklaras främst av att vi inte har tagit upp några nya lån eller gjort några amorteringar under året.

Likvida medel
Kungälvsbostäders likvida medel vid årets slut uppgick till 74 Mkr (137). Sammantaget gav rörelsen därmed en minskning av likvida medel med -63 Mkr (-4). Årets negativa kassaflöde är en effekt av att nästan hälften av vårt fastighetsbestånd är byggt före 1966 vilket medfört grundliga underhållsåtgärder på en hög nivå i kombination med nyproduktion.

FINANSIERING

Det är Kungälvsbostäders och styrelsens målsättning att finansverksamheten ska säkerställa bolagets behov av kapital till lägsta kostnad för att bedriva verksamheten.

Likviditetsreserven ska ge handlingsfrihet att genomföra beslutade investeringar och fullgöra betalningsförpliktelser. Under 2014 har 556 Mkr av lånen omförhandlats. Ingen nyupplåning eller amortering har skett.

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i Kungälvsbostäders skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i Kungälvsbostäders finanspolicy. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger Kungälvsbostäder möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden.

För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 485 Mkr (485). Per bokslutsdagen finns ett undervärde på cirka -59,4 Mkr (-12,8 Mkr) i avtalen.

Undervärdet/övervärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (så kallad ränteskillnads-ersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår till och med sitt slutförfallodatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

Kungälvsbostäder tillämpar så kallad Säkringsredovisning, bland annat innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,84 år (5,67) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,95 % (3,18).

Som säkerhet för upptagna lån lämnas egna pantbrev i kombination med borgen som lämnas av Kungälvs kommun mot en årlig avgift på 0,3 % (0,3). Betald borgensavgift till Kungälvs kommun under året uppgår till 1,5 Mkr (1,6). Borgen har beviljats sedan 2012 och borgenslimiten från kommunen är 818 Mkr.

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRETS GÅNG

Kungälvsbostäders styrelse består av fem ledamöter. Under 2014 har styrelsen, utöver löpande kontakter, haft åtta protokollförda möten samt två strategidagar tillsammans med ledningen. Styrelsens sammansättning har som ett resultat av valet förändrats under räkenskapsåret.

Styrelsens viktigaste uppgift är att fatta beslut i strategiska frågor och behandla ärenden av väsentlig betydelse för Kungälvsbostäder. Under året som gått har arbetet bland annat handlat om riskanalys, långsiktigt strategiarbete, samt finansiering av renoveringsbehov och nyproduktion.

VÄSENTLIGA RISKER

Kungälvsbostäders verksamhet är naturligt exponerad för risker som måste hanteras. Ansvaret för att det upprättas ändamålsenliga och effektiva system för riskhantering ligger på styrelsen. Under året har ett aktivt arbete pågått med att identifiera, värdera och kategorisera våra väsentliga risker. Arbetet med identifiering av väsentliga risker i alla delar av verksamheten har genomförts i workshops med styrelse, ledningsgrupp och medarbetare. Riskerna har därefter bedömts av ledningsgruppen avseende sannolikheten för att de inträffar och vilken påverkan de i så fall har ekonomiskt men även på företagets anseende. De väsentliga riskerna hanteras sedan i affärsplanen med löpande uppföljning av utfallet. Åtgärderna varierar beroende på riskens karaktär.

OMVÄRLDSRISKER

Omvärldsrisker är främst kopplade till risker utanför vår verksamhet som exempelvis förändrade marknadsförutsättningar. Det är risker som styrelse och ledning har liten möjlighet att påverka i ett kortare perspektiv men måste ta hänsyn till i verksamhetens strategiska utveckling. Vi ser följande omvärldsrisker:

Lågkonjunktur
Kan innebära en minskad betalningsförmåga hos våra hyresgäster. Åtgärden är att arbeta för att kunna erbjuda ett utbud av lägenheter med varierad hyresnivå.

Befolkningsstruktur
En åldrande befolkning i Kungälv innebär en växande grupp hyresgäster med högre krav på ett anpassat boende men även en större grupp som inte är kapitalstarka nog för nyproduktion. Vi behöver både anpassa vårt befintliga bestånd och uthyrningspolicy efter gruppens behov samt attrahera nya målgrupper av hyresgäster.

VERKSAMHETSRISKER

Verksamhetsrisker är risker som är förenliga med vår verksamhet men även vår interna struktur och organisation.
De verksamhetsrisker som vi har identifierat är:

Nyproduktionsrisker
Begränsade resurser: En förutsättning för att klara målet att producera 250 lägenheter under kommande femårsperiod är att vi förstärker vår organisation avseende projektering, planering, upphandling och byggnation. Vi måste även finna ekonomiska förutsättningar för att kunna investera i kommande nyproduktioner.

Förvaltningsrisker
Äldre fastigheter: Vi har ett bestånd som till stor del består av äldre fastigheter. Våra långsiktiga underhållsplaner kräver stora ekonomiska resurser och mer byggtekniska kompetenser. Uppvärmning är en stor kostnadspost för alla fastighetsbolag. För Kungälvsbostäder utgör de 29 % av driftskostnaderna och påverkas av säsongseffekter som temperatur och väder. Kostnaderna är högre under tertial ett och tre då uppvärmning och fastighetsskötsel påverkas av kalla, snöiga vintermånader. Vi bygger och renoverar befintliga fastigheter med fokus på energieffektivitet och arbetar aktivt med att motivera hyresgästerna till att själva hålla nere sina driftkostnader. Genom att medvetet arbeta med långsiktiga underhållsplaner för samtliga fastigheter säkerställer vi rätt förbrukning och i kombination med energieffektiviserande åtgärder kommer vi att kunna minska kostnaderna.

Organisationsrisker
Liten organisation: Vi är en liten organisation med begränsade personella resurser. För att nå våra mål behöver vår organisation växa och utvecklas. I vissa delar behöver vi förändra vårt arbetssätt.

FINANSIELLA RISKER

Med finansieringsrisk avses risken att inte kunna tillgodose behovet av nytt kapital, vilket är en nödvändig resurs i verksamheten. En trygg kapitaltillförsel är en förutsättning och möjlighet för att kunna renovera befintliga fastigheter och uppfylla affärsplanens krav på nyproduktion. Totalt sett bedöms de finansiella riskerna inte utgöra något hinder för verksamheten men för att kunna uppfylla framtida krav på renovering och nyproduktion kommer vi att behöva se över möjligheten till ökad belåning samt försäljning av fastigheter. De finansiella riskerna vi har identifierat är:

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för resultat-, och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan. Hur mycket och hur snabbt ränteförändringen får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid. För att minska risken använder vi oss av derivat och genomsnittlig räntebindningstid. Låneportföljens struktur ska vara en avvägning av kort och lång räntebindning för att minimera och ge stabilitet i räntekostnaden. Avvägningen bestäms av läget på räntemarknaden, tron på marknadens fortsatta utveckling och vår finansiella styrka. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 4,84 år (5,67). Uppföljning av ränterisken sker löpande.

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisken definieras som att företaget inte kan refinansiera sina lån när så önskas eller ta upp ny finansiering på marknaden när behov uppstår. Vi arbetar aktivt för att nå en låg refinansieringsrisk och hög flexibilitet avseende räntebindning i förhållande till prissättning på marknaden. Det vill säga bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Historiska fastighetsförsäljningar har medfört att vi har en god soliditet och låg belåningsgrad. Vid årsskiftet uppgick vår belåningsgrad till 50,4 % (52,3). Risken att kreditinstituten inte vill låna ut pengar till Kungälvsbostäder bedöms som låg.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk menas att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Risken minskar genom användning av likviditetsbudget och investeringskalkyler.

Vår likviditetsreserv i kombination med likviditetsbudget och investeringskalkyler ska ge handlingsfrihet att genomföra beslutade investeringar och fullgöra betalningsförpliktelser. Vid årsskiftet uppgick likviditeten till 74 Mkr.

UTSIKTER INFÖR 2015

Hyresgästförhandlingarna mellan Kungälvsbostäder och Hyresgästföreningen angående 2015- års hyresnivåer, som inleddes i november 2014 pågår fortfarande.

2015 tar vi ett omtag när det gäller arbetet med att förbättra kundnöjdheten och nå våra mål. Vi kommer arbeta för att skapa fler tillfällen att möta våra hyresgäster och förbättra våra kundrelationer.

Under år 2015 inviger vi Trygghetsboendet när utemiljön står färdig och hyresgästerna har flyttat in. Vi tar det första spadtaget för både Hareslätt och vårt första kvarter på Kongahälla och vi hoppas att våra modulbostäder för unga ska stå på plats i Skälebräcke. Samtidigt påbörjar vi en omfattande stamrenovering av vårt fastighetsbestånd som kommer att pågå under 30 års tid.

VINSTDISPOSITION

Stiftelsen får inte dela ut av realisationsvinster. Dessutom kräver stadgarna en viss kapitalisering, det vill säga avsättning till bundet eget kapital. Följande medel finns disponibla.

Styrelsen beslutar:	
att av till förfogande stående vinstmedel	230 602 447 sek
avsättes till reservfond	-3 325 296 sek
överföres i ny räkning	227 277 151 sek

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2014	2013
FASTIGHETSRÖRELSEN	2		
Hyresintäkter	3	191 205	187 292
Övriga rörelseintäkter	4	4 646	2 930
Nettoomsättning		**195 851**	**190 222**
Driftskostnader	5, 6	-75 359	-73 964
Underhåll	7	-28 476	-47 317
Fastighetsskatt		-4 681	-4 563
Driftsöverskott		**87 335**	**64 378**
Avskrivningar	8, 9, 10	-28 727	-27 476
Resultat fastighetsrörelsen		**58 608**	**36 902**
Centrala administrationskostnader	11, 12, 13	-6 588	-8 207
Resultat före finansförvaltningen		**52 020**	**28 695**
FINANSFÖRVALTNINGEN			
Ränteintäkter		1 024	2 350
Räntekostnader		-21 235	-21 791
Summa finansförvaltning		**-20 211**	**-19 441**
Resultat efter finansförvaltningen		**31 809**	**9 254**
Bokslutsdispositioner	14	-2 779	-2 454
Skatt	15	-5 351	-1 546
Årets vinst		**23 679**	**5 254**

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	823 080	807 879
Inventarier och installationer	10	904	1 371
Pågående ny- och ombyggnationer	16	109 602	29 617
		933 586	**838 867**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	17	73	73
Summa anläggningstillgångar		**933 659**	**838 940**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fodringar			
Hyresfodringar		155	256
Kundfodringar		236	397
Aktuella skattefodringar		2 244	2 801
Övriga kortfristiga fodringar	18	223	600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	5 649	9 144
		8 507	**13 198**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		-	110 000
Kassa och bank		74 405	27 303
Summa tillgångar		**1 016 571**	**989 441**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	2, 20		
Bundet eget kapital			
Grundfond		4 787	4 788
Reservfond		88 391	88 208
Konsolideringsfond		5 154	5 154
		98 332	98 150

BALANSRÄKNING forts.

Belopp i tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		206 923	201 851
Årets vinst		23 679	5 254
		230 602	207 105
Summa eget kapital		**328 934**	**305 255**
OBESKATTADE RESERVER	21	8 457	5 677
AVSÄTTNINGAR			
Avsättningar för skatter	22	21 008	17 534
Summa avsättningar		**21 008**	**17 534**
SKULDER			
Långfristiga skulder	23, 24		
Fastighetslån	25	589 807	589 807
Summa långfristiga skulder		**589 807**	**589 807**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	26	17 135	17 219
Leverantörsskulder		22 459	25 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	28 771	28 267
Summa kortfristiga skulder		**68 365**	**71 168**
Summa eget kapital och skulder		**1 016 571**	**989 441**
Fastighetsinteckningar		**165 886**	**74 007**
Ansvarsförbindelser		**117**	**109**

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	**2014**	**2013**
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	52 020	28 695
Avskrivningar	27 746	26 826
Övriga ej likvidpåverkande poster	1 114	1 035
Erhållen ränta	1 716	2 481
Erlagd ränta	-21 869	-21 424
Betald inkomstskatt	-1 721	-556
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	**59 006**	**37 057**
Förändring av rörelsekapital		
Ökning (-) Minskning (+) av rörelsefordringar	3 518	300
Ökning (-) Minskning (+) av rörelseskulder	-1 842	-152
Summa förändring av rörelsekapital	**1 676**	**148**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**60 682**	**37 205**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-123 580	-41 440
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-123 580**	**-41 440**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	-	-
Amortering av skuld	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**0**
Årets kassaflöde	-62 898	-4 235
Likvida medel vid årets början	137 303	141 538
Likvida medel vid årets slut	**74 405**	**137 303**
LIKVIDA MEDEL		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	74 405	27 303
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	-	110 000
	74 405	**137 303**

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2012:1. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35, vilket bland annat innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om och att omräknade jämförelsetal presenteras i samtliga räkningar och noter. Effekterna av övergången visas i not två.

INTÄKTER
Hyresintäkter bokfört linjärt över leasingperioden baserat på villkoren i leasingavtalet. Hyresintäkter bokförs i den period de avser.

ADMINISTRATIONSKOSTNADER
Åtskillnad förs mellan Centrala administrationskostnader och Fastighetsadministration. Centrala administrationskostnader är kostnader för övergripande funktioner och arbetsuppgifter i företaget. Fastighetsadministration är administrativa kostnader som ingår i arbetet inom drift och underhåll inklusive service till hyresgästerna. Fastighetsadministration ingår i driftkostnader.

SKATTER
Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

LEASINGAVTAL
Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Kungälvsbostäder är att betrakta som operationella leasingavtal sett ur ett redovisningsperspektiv. Tomträttsavtal är också att betrakta som ett operationellt leasingavtal ur ett redovisningsperspektiv. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad för den period den avser. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning där Kungälvsbostäder är leasingtagare. Även dessa leasingavtal är operationella leasingavtal och avser främst kopieringsmaskin, personbil och dylikt. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Bostäder/ Kommersiella fastigheter	
Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Stammar (värme, sanitet) VS	25–50 år
El	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	30–50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (ex. hiss)	25 år
Styr, - och övervakning	15 år
Restpost (ex. Aptus, gårdshus)	50 år
Markanläggningar	20 år

Not 1 REDOVISNINGS-, OCH VÄRDERINGSPRINCIPER fort.

Övriga materiella anläggningstillgångar
För maskiner och inventarier sker avskrivning enligt plan, beräknat på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

NEDSKRIVNINGAR AV ICKE-FINANSIELLA TILLGÅNGAR
När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar avseende förvaltningsfastigheter under avsnitt avskrivningar.

KASSAFLÖDESANALYS
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga finansiella placeringar som dels är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer, dels handlas på en öppen marknad till kända belopp eller har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA
Kortfristiga ersättningar
Kortfristiga ersättningar i Kungälvsbostäder utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning .

Ersättningar efter avslutad anställning
I Kungälvsbostäder förekommer avgiftsbestämda pensionsplaner.

I avgiftsbestämda planer betalar Kungälvsbostäder fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Kungälvsbostäders resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigade tjänster utförts.

LÅNEUTGIFTER
Inga låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggningstillgångar.

FINANSIELLA INSTRUMENT
Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Kungälvsbostäder blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR SAMT ÖVRIGA FORDRINGAR
Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

KORTFRISTIGA PLACERINGAR
Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

AKTIER OCH ANDELAR
Ett bolag redovisas som intresseföretag när Kungälvsbostäder direkt eller indirekt innehar minst 20 % av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett betydande inflytande. Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som intäkt från intresseföretag redovisas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Koncernredovisning upprättas inte med hänvisning till ÅRL 7:3a.

Not 1 REDOVISNINGS-, OCH VÄRDERINGSPRINCIPER fort.

LÅNESKULDER OCH LEVERANTÖRSSKULDER
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

DERIVATINSTRUMENT SOM INGÅR I SÄKRINGSREDOVISNING
Kungälvsbostäder utnyttjar så kallade ränteswapar för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även Kungälvsbostäders mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Kungälvsbostäder dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

DOKUMENTERADE SÄKRINGAR AV RÄNTEBINDNING (SÄKRINGSREDOVISNING)
Avtal om en så kallad ränteswap skyddar mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Kungälvsbostäder en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader.

SÄKRINGSREDOVISNINGENS UPPHÖRANDE
Säkringsredovisningen avbryts om
- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

DERIVATINSTRUMENT DÄR KRITERIER FÖR SÄKRINGSREDOVISNING INTE ÄR UPPFYLLDA
Kungälvsbostäder har för närvarande inga derivat som inte uppfyller kriterierna för säkring. Derivatinstrument som är ingångna före övergången till K3 redovisas i enlighet med äldre rekommendationer i enlighet med kapitel 35.

KVITTNING AV FINANSIELL FORDRAN OCH FINANSIELL SKULD
En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING AV FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Vid varje balansdag bedömer Kungälvsbostäder om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående.

BOKSLUTSDISPOSITIONER
Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

EGET KAPITAL
Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

OBESKATTADE RESERVER
Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Not 2 EFFEKT AV ÖVERGÅNG TILL K3

	UB 2013 enligt fastställd balansräkning	Effekt av ändrad princip	UB 2013 enligt K3
Balansräkningen			
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	802 310	5 569	807 879
Summa övriga tillgångar	903 070		983 070
Summa tillgångar	**983 872**	**5 569**	**989 441**
Eget kapital			
Bundet eget kapital	98 149		98 149
Balanserade vinstmedel	201 851		201 851
Årets resultat	911	4 344	5 255
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	16 309	1 225	17 534
Skulder			
Övriga skulder	667		667
Summa skulder och eget kapital	**983 872**	**5 569**	**989 441**
Resultaträkning			
Underhållskostnader	52 220	-4 902	47 318
Avskrivningar byggnader	25 988	-667	25 321
Uppskjuten skatt	-1 326	1 225	-101
Årets resultat	**911**	**4 344**	**915**
Kassaflöde			
Rörelseresultat före finansiella poster	23 126		28 695
Avskrivningar	26 182		26 826
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-36 538		-41 440

Stiftelsens eget kapital har påverkats på följand sätt av övergången till K3:

Eget kapital enligt tidigare tillämpade principer	300 000
Justeringar i ingångsbalansräkningen	-
Eget kapital 2013-01-01 enligt K3	300 000
Årets resultat	911
Justeringar under 2013:	
Underhållskostnader	4 902
Avskrivningar byggnader	667
Skatteeffekter av ovanstående	-1 225
Eget kapital 2013-12-31 enligt K3	305 255

Not 3 HYRESINTÄKTER

	2014	2013
Bostäder	166 437	163 017
Lokaler	21 467	21 077
Garage	1 567	1 514
P-platser	2 882	2 640
Övriga hyresintäkter	176	185
Hyresintäkter brutto	**192 529**	**188 433**
Avgår hyresbortfall outhyrda objekt		
Bostäder	-325	-382
Lokaler	-824	-652
Garage	-85	-49
P-platser	-90	-58
Hyresbortfall brutto	**-1 324**	**-1 141**
Hyresintäkter netto	**191 205**	**187 292**
Framtida minimihyresintäkter, som ska erhållas avseende icke uppsägbara hyresavtal avseende bostäder:		
Förfaller till betalning inom ett år	42	41
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
	42	**41**
Framtida minimihyresintäkter, som ska erhållas avseende icke uppsägbara hyresavtal avseende lokaler:		
Förfaller till betalning inom ett år	6 300	6 366
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	4 439	4 440
	10 781	**10 847**

Not 4 ÖVRIGA INTÄKTER

	2014	2013
Parkeringsavgifter	289	262
Övriga intäkter	4 357	2 668
Summa	**4 646**	**2 930**

Not 5	DRIFTSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetsskötsel	-18 608	-16 684
	Riskkostnader	-1 205	-975
	Uppvärmning	-21 756	-23 239
	Vatten	-7 679	-7 004
	Elavgifter	-5 258	-5 618
	Renhållning	-4 536	-4 684
	Kabel-TV	-791	-989
	Ersättningar till HGF	-728	-721
	Hyres-, kundförluster, inkassokostnader	-1 016	-212
	Fastighetsadministration	-11 843	-11 764
	Övrigt	-1 939	-2 074
	Summa	**-75 359**	**-73 964**

Not 6	OPERATIONELLA LEASINGAVTAL	2014	2013
	Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
	Förfaller till betalning inom ett år	99	110
	Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	205	162
		304	**272**
	Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	761	770
	I Kungälvsbostäders redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrd kontorsutrustning samt en bil. Avtalet om hyra av kontorsutrustning löper på 3 år med möjlighet för företaget att förlänga med ytterligare 1 år. Avtalet om hyra bil löper på 3 år.		

Not 7	UNDERHÅLL	2014	2013
	Löpande underhåll	-19 344	-22 011
	Planerat underhåll	-8 753	-25 133
	Skadegörelse	-379	-173
	Summa	**-28 476**	**-47 317**

Not 8	AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN	2014	2013
	Inventarier och installationer	-400	-469
	Förvaltningsfastigheter	-25 566	-24 505
	Upp- och nedskrivningar	-817	-816
	Markanläggningar	-1 944	-1 686
	Summa	**-28 727**	**-27 476**

Not 9	FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2014	2013
	BYGGNADER		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 028 583	973 601
	Årets investeringar	37 935	54 982
	Försäljningar och utrangeringar	-666	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 065 852**	**1 028 583**
	Ingående avskrivningar	-311 329	-286 824
	Årets avskrivningar	-25 268	-24 505
	Försäljningar och utrangeringar	369	-
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-336 228**	**-311 329**
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-97 567	-98 631
	Årets avskrivningar på nedskrivningar	1 064	1 064
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-96 503**	**-97 567**
	Ingående ackumulerade uppskrivningar	102 770	104 651
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-1 881	-1 881
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	**100 889**	**102 770**
	Utgående planenligt restvärde, byggnader	**734 010**	**722 457**
	Redovisat skattemässigt restvärde för fastigheter	**620 007**	**622 743**
	MARKANLÄGGNINGAR		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	38 084	17 640
	Årets investeringar	5 479	20 444
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**43 563**	**38 084**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 227	-5 541
	Årets avskrivningar	-1 944	-1 687
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 171	-7 228
	Utgående planenligt restvärde, markanläggningar	**34 392**	**30 856**
	MARK		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	54 565	54 565
	Årsetsinvesteringar	113	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 678	54 565

Not 9 fortsätter på sida 32

Not 9	FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, forts.	2014	2013
	Utgående planenligt restvärde, mark	**54 678**	**54 565**
	Utgående planenligt restvärde, förvaltningsfastigheter	**823 080**	**807 878**
	Taxeringsvärde, byggnad	1 076 457	1 063 130
	Taxeringsvärde, mark	380 238	387 359
	Summa	**1 456 695**	**1 450 489**
	Beräknat marknadsvärde, förvaltningsfastigheter	**1 644 490**	**1 611 355**

Fastigheternas marknadsvärdering har utförts i Datschas värderingsprogram. Värderingen bygger på faktiska hyresintäkter och driftskostnader samt schabloner avseende underhållskostnader. Under 2015 kommer delar av fastighetsbeståndet värderas av en extern värderingsfirma.

Not 10	INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2014	2013
	Ingående anskaffningsvärde	19 931	19 526
	Årets förändringar		
	-Inköp	68	406
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**19 999**	**19 932**
	Ingående avskrivningar	-18 561	-17 927
	Årets förändringar		
	-Årets avskrivningar	-534	-634
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-19 095**	**-18 561**
	Utgående planenligt restvärde, inventarier och installationer	**904**	**1 371**

Not 11	CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER	2014	2013
	Administrationskostnader	-6 454	-8 041
	Avskrivningar enligt plan	-134	-166
	Summa	**-6 588**	**-8 207**

Not 12	ERSÄTTNING TILL REVISORERNA	2014	2013
	Revisionsuppdrag PwC	93	113
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget, PwC		
	Skatterådgivning	64	39
	Övriga tjänster	209	64
	Summa	**366**	**216**

Not 13	MEDELANTALET ANSTÄLLDA/LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA AVGIFTER	2014	2013
	Medelantalet anställda	15	13
	varav kvinnor	11	8
	varav män	4	5
	Styrelseledamöter	10	10
	varav kvinnor	4	4
	varav män	6	6
	Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	2	1
	varav kvinnor	1	-
	varav män	1	1
	Löner och andra ersättningar		
	Styrelsen och verkställande ledamot eller liknande (varav tantiem och dylikt)	1 361	1 134
	Övriga anställda	5 321	4 938
	Summa	**6 682**	**6 072**
	Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 260	2 103
	Pensionskostnader (varav för styrelse och vd 490 (265))	918	882
	Summa	**9 860**	**9 057**

Vid uppsägning från bolagets sida har nuvarande vd rätt till lön i 12 månader.

Not 14	BOKSLUTSDISPOSITIONER	2014	2013
	Avsättning till periodiseringsfond	-2 842	-2 494
	Återföringar/avskrivningar över plan	63	40
	Summa	**-2 779**	**-2 454**

Not 15	SKATT PÅ PÅ ÅRETS RESULTAT	2014	2013
	Aktuell skatt	-1 876	-1 647
	Uppskjuten skatt	-3 475	101
	Skatt på årets resultat	-5 351	-1 546
	Redovisat resultat före skatt	29 030	6 800
	Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-6 386	-1 496
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-88	-42
	Skatteeffekt skattemässiga justeringar fastigheter	793	-
	Övriga poster	330	-8
	Redovisad skattekostnad	-5 351	-1 546

Not 16 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	29 617	64 226
Årets anskaffningar	88 959	22 179
Omfört till byggnad	-7 585	-40 791
Omfört till marknadsanläggningar	-562	-15 779
Omfört till kostnad	-827	-218
Utgående anskaffningsvärde	**109 602**	**29 617**

Not 17 AKTIER OCH ANDELAR

	2014	2013
Grundavgifter i två (två) lägenheter i BRF Millestolpe	23	23
Grundavgift i en lägenhet i BRF Helgonabacken	10	10
Andelar i intresseföretag	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**73**	**73**

Not 18 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2014	2013
Momsfordran	223	420
Övriga kortfristiga fordringar	-	180
Summa	**223**	**600**

Not 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyror	15	15
Upplupna ränteintäkter	132	824
Förutbetalda räntekostnader	3 608	5 270
Förutbetalda försäkringspremier	624	300
Övriga poster	1 270	2 735
Summa	**5 649**	**9 144**

Not 20 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Grundfond	Reservfond	Konsolider-ingsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2014-01-01					
Vid årets ingång enligt K3	4 787	88 208	5 154	201 852	5 255
Vinstdisposition	-	183	-	5 071	-5 255
Årets resultat	-	-	-	-	23 679
Eget kapital 2014-12-31	**4 787**	**88 391**	**5 154**	**206 923**	**23 679**

Grundfond
Grundfonden avser medel som Kungälvs kommun tillfört Stiftelsen utgörande 1 % av förvaltat fastighetskapital. Medlen tillfördes vid nybyggnation fram till och med 1992 enligt då gällande bostadsfinansieringsförordning.

Konsolideringsfond
Avsättningar gjorda åren 1984 - 1986 enligt förordningen (1983:974) om statligt stöd vid förbättring av bostadshus (så kallat ROT). Allmännyttiga bostadsföretag skulle göra en avsättning motsvarande minst 2 % av fastighetskapitalet för bostäder som var äldre än 10 år för att vara berättigade till räntebidrag för förbättringsåtgärderna.

Not 21 OBESKATTADE RESERVER

	2014-12-31	2013-12-31
Avskrivningar över plan	177	240
Periodiseringsfond, tax 2011	739	739
Periodiseringsfond, tax 2012	1 530	1 530
Periodiseringsfond, tax 2013	675	675
Periodiseringsfond, tax 2014	2 494	2 493
Periodiseringsfond, tax 2015	2 842	-
Summa	**8 457**	**5 677**

Not 22 UPPSKJUTEN SKATT

	2014	2013
Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjuten skatteskuld.		
Uppskjuten skatteskuld anläggningstillgångar		
Byggnader	21 008	17 534
Summa	**21 008**	**17 534**

Not 23 LÅNESKULDERNAS FÖRFALLOSTRUKTUR

	2014	2013
Kungälvsbostäder arbetar både med traditionell lånebindning samt med derivatinstrument, så kallade ränteswapar.		
Skulder som förfaller inom 1 år	380 752	469 807
Skulder som förfaller 1-5 år från balansdagen	175 055	86 000
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	34 000	34 000
Summa	**589 807**	**589 807**

Not 24 VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT SOM ANVÄNDS FÖR SÄKRINGSÄNDAMÅL

	2014	2013
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:		
Kontrakt med positiva verkliga värden:		
Ränteswapar	-	5 154
Kontrakt med negativa värden:		
Ränteswapar	-59 398	-17 972
Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet Finans i Förvaltningsberättelsen.		

Not 25 LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBININDNINGSTID

År	Lånebelopp	Genomsnittlig ränta, %	Andel av lån, %
2014	104 807	0,72	18
2015			
2016			
efter 2017	485 000	3,44	82
Summa	**589 807**	**2,95**	**100**

Not 26 KORTFRISTIGA SKULDER

	2014	2013
Insatser i Notarieängens kooperativa hyresrättsförening hyresrättsförening bokförs som kortfristiga skulder då dessa kan behövas återbetalas inom 90 dagar.		
Ingående insatser i Notarieängens kooperativa hyresrättsförening	4 653	4 653
Inbetalda insatser i Kooperativa hyresrättsföreningen Fontinberget	12 118	12 118
Uttagna insatser under året	-3 284	-3 552
Insatta insatser under året	3 284	3 552
Utgående insater i kooperativa hyresrättsföreningar	**16 771**	**16 771**
Övrigt	364	448
Summa	**17 135**	**17 219**

Not 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	15 705	15 708
Upplupna räntekostnader	7 121	7 755
Upplupna semesterlöner	219	177
Upplupna sociala avgifter	69	47
Övriga poster	5 657	4 580
Summa	**28 771**	**28 267**

Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen Kungälvsbostäder,
org.nr 853300-0579

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Kungälvsbostäder för år 2014. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 16–37.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att denna utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur stiftelsen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i stiftelsens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stiftelsen Kungälvsbostäder för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförordnandet.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om huruvida vi vid vår granskning funnit att någon ledamot av styrelsen eller verkställande direktören handlat i strid med stiftelselagen eller stiftelseförordnandet. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med stiftelselagen.

Som underlag för vårt uttalande om förvaltningen har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i stiftelsen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande
Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna eller verkställande direktören inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Vi tillstryker att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt att styrelsens ledamöter och verkställande direktören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kungälv den 25 februari 2015

Ywonne Nordin
Jan Abrahamsson

Michael Lindengren
Auktoriserad revisor
PwC

Nyckeltal

	2014	2013	2012	2011	2010
Direktavkastning, %	9,9	6,4	7,8	6,1	8,3
Vinstmarginal, %	16,2	4,9	5,2	41,5	12,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	2,7	2,7	3,0	3,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,79	2,2	2,5	2,3	2,9
Genomsnittsränta, %	3,6	3,69	3,5	2,3	2,5
Belåningsgrad, %	50,4	52,3	53,1	51,7	61,5
Nettoskuldsättning, tkr	515 502	452 504	495 020	482 141	523 038
Soliditet, %	33,0	31,3	26,3	27,5	19,7
Avkastning på eget kapital, %	8,2	2,5	2,0	35,8	11,0
Avkastning på totalt kapital, %	5,3	3,2	3,3	2,0	4,4
Likviditet, ggr	1,2	2,1	1,6	0,8	1,4

2014 och 2013 enligt K3

DEFINITIONER

Direktavkastning Driftöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga bokförda värde

Vinstmarginal Resultat efter finansnetto i procent av rörelsens intäkter

Genomsnittsränta Räntekostnader i procent av genomsnittliga räntebärande skulder

Belåningsgrad Fastighetslån i procent av rörelsens intäkter

Solidtet Eget kapital inklusive 78 procent av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen

Avkastning på eget kapital Resultat efter finansförvaltning i procent av genomsnittligt eget kapital inklusive 78 procent av obeksattade reserver

Avkastning på totalt kapital Resultat före finansförvaltning plus ränteintäkter i procent av genomsnittlig balansomslutning

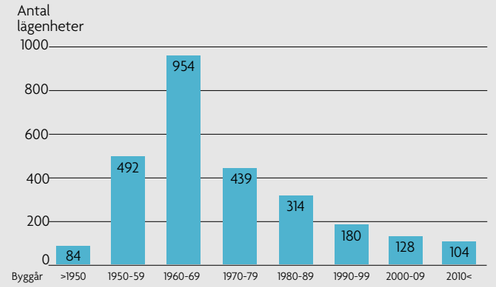
Nettoskuldsättning Räntebärande skulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar

Räntetäckningsgrad Resultat före finansförvaltning exklusive avskrivningar och poster av engångskaraktär med tillägg av ränteintäkter i relation till räntekostnader

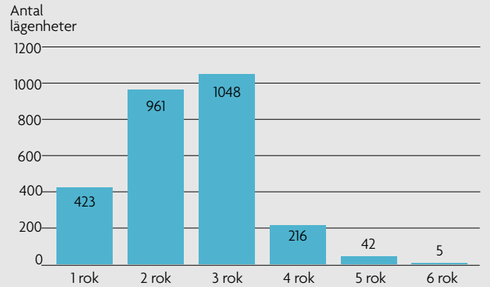
Skuldsättningsgrad Räntebärande skulder i relation till eget kapital

Likviditet Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder

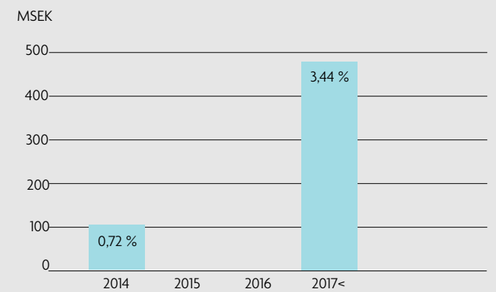
ÅLDERSAMMANSÄTTNING FASTIGHETER



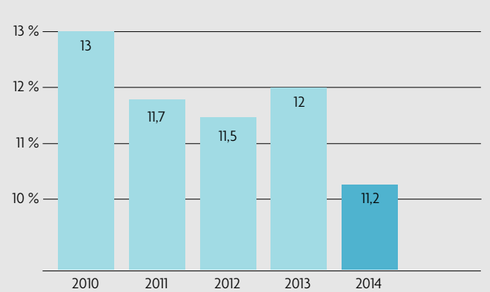
BOSTADSLÄGENHETER PER LÄGENHETSTYP



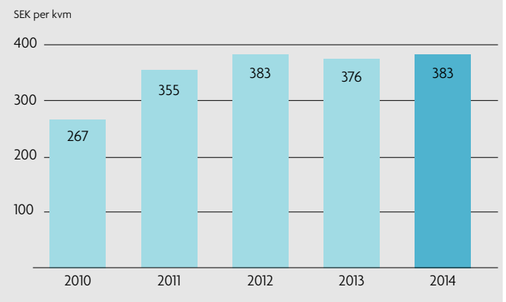
LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGTID



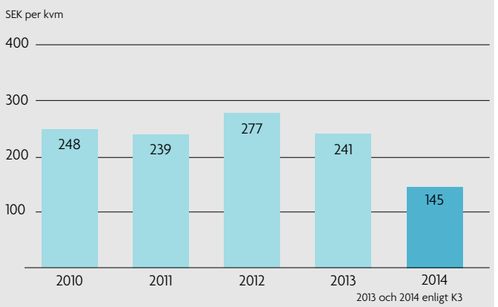
UTFLYTTNINGSFREKVENS



DRIFTSKOSTNADER PER KVM



UNDERHÅLLSKOSTNADER PER KVM



2013 och 2014 enligt K3

Miljöredovisning

Kungälvsbostäders ambition är att förvalta och bygga bostadsfastigheter med ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv och att varje år minska vår påverkan på miljön genom lägre förbrukning och bättre kontroll.

MILJÖMÅL

Vi är anslutna till SABO-företagens Skåneinitiativ vilket innebär att vi ska minska vår energianvändning med 20 procent från basåret 2007 till 2016. Vi ställer höga krav på oss själva och våra entreprenörer att med god marginal följa gällande arbets- och miljölagstiftning. Vi arbetar för att minska vår totala avfallsmängd och jobbar för att underlätta för våra hyresgäster att öka sin återvinning och återanvändning.

VÅRT ANDRA SVANENMÄRKTA BOENDE

Kungälvsbostäder vill vara en drivande aktör när det gäller resurssnålt och energieffektivt byggande av bostäder. Under året pågick bygget av Trygghetsboendet Orren i Komarken som är vår andra Svanenmärkta fastighet, vilket betyder att fastighetens energiåtgång är minst 25 procent lägre än gällande byggregler.

Material och byggmetoder är granskade ur ett hållbarhetsperspektiv. Lägenheterna utrustas med individuell mätning av el samt varm- och kallvatten, snålspolande vattenkranar och toaletter och energieffektiva vitvaror. Fastigheten har en radonsäkrad konstruktion, god ventilation och bra isoleringsvärden. Byggprocessen är genomtänkt och ska bidra till en lägre miljö- och klimatpåverkan genom bland annat färre transporter till bygget än normalt.

AVFALLSHANTERING

Kungälvsbostäder har ett flertal år strävat efter att tillgodose sina hyresgäster med hushållsnära källsortering. I de områden som har djupbehållarsystem, så kallade Molok, är det förberett för att även kunna sortera biologiskt avfall.

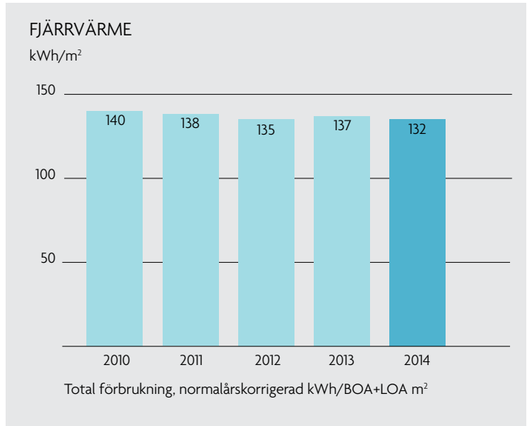
UPPVÄRMNING

Kungälvsbostäder har under en tid aktivt arbetat för att använda förnyelsebar energi genom att konvertera värmesystem till fjärrvärme. Energin levereras av Kungälv Energi AB och är till 100 procent förnyelsebar (flis eller fiskleverolja).

Under året har vi dragit en undercentral till varje hus på Orren 14 för att kunna styra värmen i varje hus bättre och på så sätt minska värmeförlusterna vilket leder till lägre fjärrvärmekostnader. Vi har även under året stängt ner våra två sista oljepannor vilket innebär att vi numera är helt fria från fossila bränslen. Värmeenergianvändningen består till 95 procent av fjärrvärme. Övriga uppvärmningssätt är direktverkande el, bergvärmepumpar och luftvärmepumpar.

Normalårskorrigerad fjärrvärmeförbrukning utförs för att bättre kunna jämföra förbrukningar oavsett hur kallt eller varmt det varit. Nedanstående siffror är korrigerade med ett så kallat Energi-index (EI) från SMHI.

Under 2014 har fjärrvärmeanvändningen minskat med 3,73 procent jämfört med året innan.



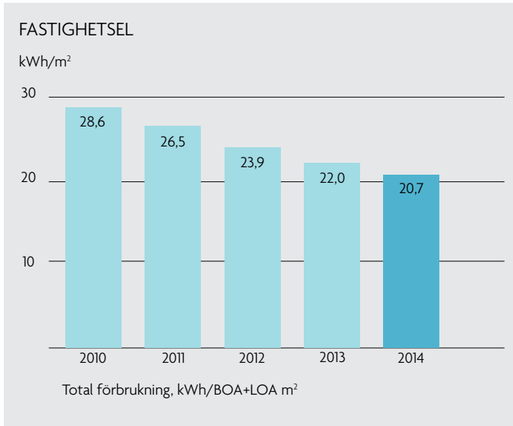
FASTIGHETSEL

För att minska energianvändningen har vi under det gångna året fortsatt arbetet med att installera närvarostyrd LED-belysning i framför allt källare och trapphus, energieffektivare fläktar, pumpar och tvättutrustning.

Vid byte av vitvaror köper vi enbart in energieffektiva kylskåp, frysar, disk- och tvättmaskiner. Vi arbetar för att alltid ha aktuell och pålitlig driftstatistik för både värme och el och följer upp avvikelser.

I begreppet fastighetsel ingår all elförbrukning exklusive eluppvärmda hus och lägenhetsel. Belysning i källare, trapphus och utomhus ingår, liksom el till fläktar, pumpar, tvättstugor, hissar, motorvärmare med mera. I denna årsredovisning exkluderas eluppvärmda hus (innefattar hus uppvärmda med bergvärmepumpar).

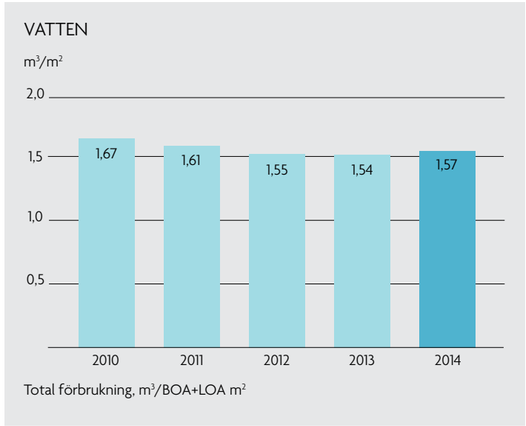
Under 2014 har förbrukningen av fastighetsel minskat med 6,39 procent jämfört med 2013.



VATTEN OCH AVLOPP

För att sänka vattenförbrukningen arbetar vi löpande med förbättringar i form av snålspolande blandare, duschmunstycken och toaletter vid köks- och badrumsrenoveringar. Vid renovering av tvättstugor uppdateras tvättutrustningen till modernare tvättmaskiner med lägre vattenförbrukning. Vi har alltid aktuell och pålitlig driftstatistik för vatten och följer upp avvikelser.

Under 2014 har den totala vattenförbrukningen ökat med 1,9 procent jämfört med 2013.



Fem år i sammandrag

RESULTATRÄKNING	2014	2013	2012	2011	2010
Hyresintäkter	191 205	187 292	182 025	180 280	174 177
Övriga intäkter	4 646	2 930	2 293	3 956	926
Summa intäkter	**195 851**	**190 222**	**184 318**	**184 236**	**175 104**
Driftskostnader	-75 359	-73 964	-74 472	-71 681	-74 739
Underhållskostnader	-28 476	-47 317	-53 898	-48 202	-50 403
Fastighetsskatt	-4 681	-4 563	-4 921	-4 226	4 757
Driftsöverskott	**87 335**	**64 378**	**51 027**	**60 127**	**45 205**
Avskrivning fastigheter	-28 727	-27 476	-26 178	-25 185	-21 829
Centrala administrationskostnader	-6 588	-8 207	-7 427	-6 853	-6 034
Jämförelsestörande poster	0	0	16 445	-	-1 294
Resultat före finansförvaltning	**52 020**	**28 695**	**33 867**	**28 089**	**16 048**
Ränteintäkter	1 024	2 350	2 910	1 188	655
Räntebidrag	0	0	0	150	322
Räntekostnader	-21 235	-21 791	-19 467	-19 859	-13 127
Övriga finansiella intäkter	0	0	0	0	1 308
Resultat vid försäljning av koncernföretag	0	0	46 042	0	67 456
Finansnetto	-20 211	-19 441	29 485	-18 521	56 614
Resultat efter finansförvaltning	**31 809**	**9 254**	**63 352**	**9 568**	**72 662**
Bokslutsdispositioner	-2 779	-2 454	-540	8 193	1 376
Skatt	-5 351	-1 546	-1 310	-4 734	-1 847
Resultat efter skatt	**23 679**	**5 254**	**61 502**	**13 027**	**72 191**

BALANSRÄKNING	2014	2013	2012	2011	2010
Anläggningsfastigheter	933 586	838 867	825 288	810 728	793 661
Övriga anläggningstillgångar	73	73	73	233	2 680
Övriga omsättningstillgångar	8 507	13 198	14 598	7 913	3 816
Kassa, bank och korta placeringar	74 405	137 303	141 538	94 787	47 666
Summa tillgångar	**1 106 571**	**989 441**	**981 497**	**913 662**	**847 823**
Eget kapital	328 934	305 255	300 000	238 499	225 473
Obeskattade reserver	8 457	5 677	3 224	2 683	10 876
Avsättningar	21 008	17 534	17 635	17 085	14 135
Räntebärande skulder	589 807	589 807	589 807	589 807	589 807
Ej räntebärande skulder	68 365	71 168	70 831	65 588	67 532
Summa eget kapital och skulder	**1 016 571**	**989 441**	**981 497**	**913 662**	**847 823**

Fastighetsförteckning

Fastighets-beteckning	Adress	Bostäder yta, kvm	Hyra kvm	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Utfl* frekv	Lokal antal	Lokal yta	Tax. värde
BOSTADSFASTIGHETER - Kungälvs centrum														
Blåsippan 1	Ivar Claessons gata 7 A-C	1 621,0	933	28	9	9	7	3	-	-	10,7%	2	104,5	12 345
Blåsippan 2	Ivar Claessons gata 9 A-C	1 483,0	980	29	9	16	4	-	-	-	6,9%	1	109,0	11 566
Blåsippan 3	Ivar Claessons gata 11 A-B	1 181,0	991	25	13	5	7	-	-	-	16,0%	2	38,7	9 388
Blåsippan 4	Ivar Claessons gata 13-17, Floragatan 7-13	3 474,0	964	59	11	33	14	-	1	-	1,7%	2	101,0	27 182
Blåsippan 5	Trollhättevägen 9-15	2 029,5	960	35	2	30	2	-	1	-	2,9%	0	0,0	16 037
Blåsippan 6	Trollhättevägen 7 A-C	1 306,5	1 017	27	9	18	-	-	-	-	33,3%	2	31,8	10 711
Blåsippan 7	Trollhättevägen 5 A-C	951,2	959	15	-	9	4	2	-	-	6,7%	3	144,0	8 074
Köpmannen 2	Torggatan 1 A-C	870,5	929	12	1	4	3	3	1	-	8,3%	12	804,5	12 266
Köpmannen 3	Torggatan 3 A-D	1 608,0	1 032	36	13	19	4	-	-	-	13,9%	5	258,5	15 839
Köpmannen 4	Torggatan 5 A-D, 7	1 658,5	1 039	37	13	20	4	-	-	-	21,6%	3	349,5	17 127
Centrum 2	Torggatan 6	1 852,5,	1 138	29	8	15	6	-	-	-	6,9%	2	170,8	21 072
Sadelmakaren 10	Ivar Claessons gata 14, Floragatan 3-5	5 063,1	773	76	-	43	26	7	-	-	7,1%	3	522,0	43 866
Stenbock 22	Parkgatan 1 A-B	744,0	976	12	4	-	8	-	-	-	8,3%	3	71,0	7 004
Stenbock 15	Rådmansgatan 41, 43	475,2	1 091	10	-	10	-	-	-	-	10,0%	1	48,0	5 052
Rhodin 12	Rådmansgatan 28	1 048,0	1 109	16	2	8	6	-	-	-	6,3%	0	0,0	10 689
Rhodin 17	Rådmansgatan 26	1 043,5	1 109	16	2	8	6	-	-	-	6,3%	1	7,5	10 689
Claes Brun 9	Rådmansgatan 33	1 038,0	1 090	16	3	7	6	-	-	-	6,3%	0	0,0	10 464
Claes Brun 11	Gamla Gärdesgatan 22 A-C	719,6	1 162	16	8	8	-	-	-	-	6,3%	0	0,0	7 308
Claes Brun 12	Gamla Gärdesgatan 20 A-C	721,8	1 121	14	4	8	2	-	-	-	0,0%	0	0,0	7 115
Landsfiskalen 17	Gamla Gärdesgatan 26 A-C	775,1	1 004	13	1	10	2	-	-	-	15,4%	1	92,0	7 227
Landsfiskalen 18	Gamla Gärdesgatan 24 A-D	1 047,8	1 137	22	8	14	-	-	-	-	18,2%	0	0,0	10 489
Borgmästarängen 3	Kristinedalsgatan 21, Ytterbyvägen 15	795,0	878	11	-	3	6	1	1	-	9,1%	4	574,6	10 310
Notarieängen 3	Rökgatan 1-3	802,0	1 148[1]	14	-	8	6	-	-	-	7,1%	0	0,0	8 236
Notarieängen 3	Rökgatan 5 A-F	346,9	1 112	6	2	1	3	-	-	-	0,0%	0	0,0	3 338
Notarieängen 7	Rökgatan 9	96,0	1 129	1	-	-	-	1	-	-	0,0%	0	0,0	1 878
Kyrkan 2	Gamla Torget 4	251,5	1 051	3	-	1	1	1	-	-	0,0%	2	234,0	3 456

*Utflyttningsfrekvens

Fastighets-beteckning	Adress	Bostäder yta, kvm	Hyra kvm	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Utfl frekv	Lokal antal	Lokal yta	Tax. värde
BOSTADSFASTIGHETER - Kungälv östra														
Lärken 1	Lärkgatan 1-19	7 221,0	997	123	28	35	51	3	6	-	12,2%	2	102,0	54 498
Lärken 2	Fontinvägen 4-10 A-B	4 885,5	962	81	15	18	42	3	3	-	16,0%	4	120,0	35 036
Lärken 4	Dämmevägen 2 A-C	1 206,0	1 105	27	9	18	-	-	-	-	11,1%	6	88,0	9 666
Lärken 5	Dämmevägen 4 A-B	1 825,0	1 122[2)]	24	-	8	8	8	-	-	4,2%	0	0,0	17 049
Asken 10	Fontinvägen 3-7	2 776,0	1 287[1)]	38	-	11	21	6	-	-	23,7%	0	0,0	33 200
Kungsljuset 8	Tvetgatan 269-273	4 854,0	896	74	3	52	19	-	-	-	12,2%	0	0,0	36 600
Tegelkremlan 1	Nunnegårdsgatan 2-6	3 612,5	943	43	-	11	21	11	-	-	14,0%	5	370,0	30 497
Olsgärdet 1	Olserödsgatan 11 ,23, 29, 39, 49	6 327,5	974[2)]	87	-	61	26	-	-	-	11,5%	0	0,0	51 600
Olsgärdet 1, småhus	Olserödsgatan 13-21, 25-27, 31-37, 41-47	1 284,0	1 027[2)]	15	-	-	9	6	-	-	6,7%	0	0,0	12 117
Mården 2	Illergatan 4-71	4 446,0	1 201[2)]	52	-	8	20	24	-	-	15,4%	0	0,0	47 560
Palsternackan 1	Ulveskogsgatan 1-103	4 368,5	1 000[2)]	52	-	22	22	8	-	-	15,4%	0	0,0	42 422
Tomaten 1	Ulveskogsgatan 6-30, 78-82, 92-98	1 786,5	989[2)]	20	-	4	12	4	-	-	10,0%	0	0,0	16 764
Tomaten 1	Ulveskogsgatan 32-76, 84-90	1 987,5	1 015[2)]	27	-	27	-	-	-	-	14,8%	0	0,0	17 174
Rädisan 1	Ulveskogsgatan 100-122	1 271,0	945[2)]	12	-	-	7	5	-	-	0,0%	0	0,0	10 837
Äggosten 33-54, Brynosten 15	Plogv. 167-185, Grepv. 415-449, Prejelv. 141-163	2 542,0	1 223[2)]	40	-	12	14	14	-	-	25,0%	0	0,0	18 626
Brynosten 31	Grepvägen 367-371 A-F	1 057,1	1 375[2)]	17	-	6	6	5	-	-	5,9%	1	75,7	8 946
Brynosten 93	Grepvägen 370-378 A-F	1 807,2	1 383[2)]	26	-	6	10	10	-	-	15,4%	0	0,0	15 095
BOSTADSFASTIGHETER - Kungälv västra														
Storken 1	Anders Prästg. 1-7, Klostergatan 2-8, Gråbrödragatan 1-7, 2-12, 14-28	11 685,5	902	208	66	38	84	10	8	2	10,1%	2	587,5	87 881
Storken 3	Kastalagatan 1-9	3 474,0	863	55	-	39	8	-	6	2	10,9%	2	137,0	25 632
Storken 4	Kastalag. 10-24, Kongahällag. 1-7, Vikingag. 1, 2 A-D, 4 A-F	11 708,5	862	182	2	71	88	8	12	1	9,9%	11	848,5	87 319
Rapphönan 1	Ingegatan 1-21, Trekungagatan 2-22	11 121,0	968	165	13	60	80	9	3	-	7,3%	4	136,5	88 415
Orren 14	Kongahällagatan 80-88 A-B, 90-118	19 373,0	893	290	50	50	165	25	-	-	11,4%	8	546,0	145 178
Orren 16	Kongahällgatan 2-28, 30-38 A-B	21 620,0	887	318	58	60	170	30	-	-	11,9%	3	397,0	163 865
BOSTADSFASTIGHETER - Romelanda, Kode, Ytterby														
Tyfter 1:96	Hemvägen 14-36	825,6	763[3)]	12	-	6	6	-	-	-	16,7%	0	0,0	3 180
Solberga-Bräcke 1:42 - 1:51	Smaragdvägen 10-28	675,0	789[3)]	10	-	-	10	-	-	-	0,0%	0	0,0	8 310
Guntorp 1:126	Turmalingvägen 2-16	843,0	1 374[2)]	12	-	-	6	6	-	-	16,7%	0	0,0	6 790
Guntorp 2:13	Smaragdvägen 3 A-L	776,0	987	12	8	4	-	-	-	-	8,3%	0	0,0	5 784
Högen 4	Skolvägen 10-40	1 098,0	1 032[2,3)]	16	-	6	8	2	-	-	12,5%	0	0,0	9 996
Magasinet 3	Runängsgatan 7 A-D	1 873,5	1 439	28	4	9	8	7	-	-	17,9%	0	0,0	2 637
Totalt bostadsfastigheter		**171 333,6**	**970**	**2 644**	**378**	**955**	**1 048**	**216**	**42**	**5**	**11,2%**	**97**	**7 069,6**	**1 395 705**

Fastighets-beteckning	Adress	Bostäder yta, kvm	Hyra kvm	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Utfl frekv	Lokal antal	Lokal yta	Tax. värde
AFFÄRS- OCH SPECIALFASTIGHETER														
Blåsippan S:1[4)]		0,0										0	0,0	1 037
Lärken S:1[4)]		0,0										0	0,0	908
Perrongen 1-7	Västra Porten 4	309,0	5	5								1	22,0	0
Oden 9, Tyr 3, Idun 4, Heimdal 9	Grindenvägen 4-10	2 389,0		40	40							6	1 047,0	0
Köpmannen 5	Nytorget	0,0		0								7	1 669,0	13 465
Fröhlich 16	Uddevallavägen 1	0,0		0								9	2 786,0	22 285
Fröhlich 4	Rådmansgatan 40	289,0		6	-	6	-	-	-	-	-	1	286,0	0
Guntorp 2:13	Kodevägen 33	0,0										3	351,0	0
Sparven 1	Vikingagatan 1	0,0		0								4	3 240,0	15 499
Storkenbo	Anders Prästgatan 9	0,0		0								3	210,6	0
Orren 13	Kongahällagatan 122	0,0		0								3	414,0	1 356
Kastellegården 1:253, 1:254	Kastellegårdsvägen 190	0,0		0								2	670,0	743
Rödhaken 20	Nordmannatorget	0,0		0								4	4 343,0	0
Totalt affärs- och specialfastigheter		**2 987,0**		**51**	**45**	**6**	**0**	**0**	**0**	**0**		**43**	**15 039**	**61 077**
TOTALT FASTIGHETER		**174 320,6**		**2 695**	**423**	**961**	**1 048**	**216**	**42**	**5**		**140**	**22 108**	**1 456 782**

1) Kooperativ hyresrätt, 2) Hyra av p-plats/garage ingår, 3) Kallhyra, 4) Parkeringsgarage



Box 698, 442 18 Kungälv
Telefon: 0303-23 98 50
Fax: 0303-191 60
E-post: info@kungalvsbostader.se
www.kungalvsbostader.se
Organisationsnummer: 853300-0579

Kungälvsbostäder